



## CAHIER DES CHARGES

---

**LA CITE MIROIR**

**Asbl MNEMA**

CAHIER DES CHARGES - CLAUSES ET CONDITIONS CONTRACTUELLES - RELATIVES A  
LA CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE CONCESSION DE SERVICES  
VISANT A PERMETTRE L'EXPLOITATION D'UNE BRASSERIE-RESTAURANT  
SUR LE SITE DE LA CITE MIROIR

---

Pouvoir adjudicateur

**asbl MNEMA**

MAI 2019

**Mise en concurrence ayant pour objet la concession des Espaces Brasserie/restaurant de la Cité  
Miroir, Place Xavier Neujean, 22 à 4000 LIEGE**

## **I. CLAUSES ADMINISTRATIVES GENERALES**

### **Autorité concédante :**

L'asbl MNEMA  
33-35, boulevard de la Sauvenière  
4000 LIEGE

Représentée par son Conseil d'administration, lui-même représenté par Monsieur Jacques SMITS,  
Administrateur délégué

### **Personnes de contact :**

Jacques SMITS, Administrateur délégué  
Téléphone : 0495 565 112  
[direction@mnema.be](mailto:direction@mnema.be)

Jean-Michel HEUSKIN, Directeur  
Téléphone : 0476 25 28 70  
[direction@mnema.be](mailto:direction@mnema.be)

## **INFORMATION A L'ATTENTION DES CANDIDATS**

Il ne sera répondu à aucune question formulée verbalement quant aux clauses et conditions du présent document.

Les candidats intéressés par la procédure pourront formuler des questions par écrit qu'ils enverront **pour le 24 mai 2019 au plus tard à l'adresse électronique suivante : [direction@mnema.be](mailto:direction@mnema.be)**

L'asbl Mnema transmettra à tous les candidats **ayant manifesté leur intérêt, pour le 31 mai 2019 au plus tard**, une note reprenant les réponses à toutes les questions reçues.

**Le dépôt des offres : le 7 juin 2019 à 11h au plus tard**

## **A. PRÉSENTATION DE MNEMA ET DE SES OBJECTIFS**

Depuis janvier 2014, l'asbl Mnema assume la gestion de La Cité Miroir, lieu d'exception au service de la culture, de la citoyenneté et de la mémoire. Ce projet contribue à confirmer Liège dans sa position de pôle culturel et touristique.

Les anciens bains et thermes de la Sauvenière rénovés s'inscrivent dans un contexte patrimonial et culturel de très grande qualité : en effet, la Cité Miroir s'implante en plein cœur de la Ville de Liège aux côtés des Cinémas Sauvenière et de la Salle Reflektor et à proximité de l'Opéra Royal de Wallonie, du Théâtre de

Liège, du Forum et du Carré, sur la Place Xavier Neujean qui abrite plusieurs institutions culturelles et sociales.

Le bâtiment est classé comme monument, il appartient au patrimoine wallon et à l'histoire de Liège.

Depuis son ouverture en 2014, la Cité Miroir a accueilli près de 500 000 visiteurs et annuellement ce sont près de 300 activités qui s'y déroulent.

Les importants travaux et aménagements de réhabilitation de ce bâtiment emblématique ont été concrétisés avec l'aide des pouvoirs publics.

C'est ainsi qu'au-delà de l'intervention de l'asbl Mnema, la Province de Liège, la Ville de Liège, la Région wallonne et l'Europe au travers des Fonds Européens de Développement Régional sont intervenus pour réaliser ce vaste projet de réhabilitation.

Ce projet constitue un des atouts de l'attrait touristique, culturel, éducatif et économique de la Ville de Liège et de sa région. Il sera utilisé comme une image de marque du développement de la métropole et un lieu incontournable pour le visiteur.

**Dans l'enceinte de la Cité Miroir, l'asbl Mnema a décidé de dédier un espace à un restaurant/brasserie.**

Un tel espace est sans nul doute un point essentiel de la gestion du lieu, pour satisfaire les visiteurs, drainer du public et participer à l'image de marque.

Dans cette perspective, l'asbl Mnema souhaite confier l'exploitation de l'espace restaurant/brasserie et conclure pour ce faire une convention de concession de services.

Cette convention de concession de services permettra au concessionnaire d'occuper temporairement les espaces déterminés au sein de la Cité Miroir, dans le respect des obligations imposées dans le présent cahier des clauses et conditions contractuelles, de manière exclusive et moyennant paiement d'une redevance.

Le concessionnaire devra s'inscrire dans une démarche de partenariat et de complémentarité avec les opérateurs qui développeront des activités au sein de la Cité Miroir.

## **B. DESCRIPTION DES ESPACES MIS EN CONCESSION**

- Au rez-de-chaussée : un espace Restaurant/Brasserie de 53 m<sup>2</sup> avec un bar, une terrasse couverte de 23m<sup>2</sup> ;
- En mezzanine : un espace restaurant de 71 m<sup>2</sup> et une cuisine équipée ;
- Au premier sous-sol : des sanitaires privatifs et un vestiaire pour le personnel ;
- Au deuxième sous-sol : deux réserves ;
- Le concessionnaire pourra également bénéficier d'un monte-plat qui réunira les étages ainsi que les réserves situées au sous-sol.

Des photos des surfaces concédées sont en annexe du présent cahier. Les locaux mis à disposition le sont dans l'état où ils se trouvent, lequel est parfaitement connu de l'exploitant concessionnaire. Un état des lieux sera dressé avant le début de l'exploitation et au terme de celle-ci.

De surcroît :

Les niveaux d'horeca sont meublés par l'asbl Mnema. Les cuisines et bars sont équipés par l'asbl Mnema

Le mobilier et le matériel, tant fixes que mobiles, appartenant à l'asbl Mnema et garnissant les lieux, sont mis à la disposition de l'exploitant concessionnaire en même temps que les locaux et seront utilisés par lui en bon père de famille. L'exploitant maintiendra ce mobilier/matériel en bon état pendant toute la durée de la concession et en assurera la garde.

Un inventaire contradictoire du mobilier/matériel appartenant à l'asbl Mnema sera dressé en même temps que l'état général des lieux. Chaque fois que nécessaire, l'inventaire de départ sera modifié conjointement par les deux parties contractantes.

Le concessionnaire assumera les équipements nécessaires au fonctionnement de son exploitation (batteries de cuisine, vaisselle, nappage, containers pour déchets...) et devra, le cas échéant, compléter le matériel manquant, compte tenu de son organisation et des besoins de son entreprise.

### **C. OBJET DE LA CONCESSION ET ADHESION AU PROJET DE LA CITE MIROIR**

En contrepartie du versement d'une redevance par le concessionnaire, celui-ci est donc autorisé à :

- (i) à occuper les locaux et espaces dédiés à la restauration/débit de boissons décrits ci-avant,
- (ii) à exploiter les lieux aménagés, dans le respect des conditions énoncées ci-après :

\*\*\*

**Le concessionnaire devra obligatoirement offrir un service qui s'inscrira dans la philosophie du projet de la Cité Miroir. A ce titre, le Concessionnaire développera une note préalable exposant son engagement sur :**

- la manière dont il entend fidéliser sa clientèle et entrer dans une logique de complémentarité entre celle-ci et le public de la Cité Miroir ;
- ce qu'il entend mettre en place pour viser à ce que l'espace dont il aura la concession devienne un endroit reconnu et prisé du centre-ville remarqué par sa spécificité.

**L'exploitation doit par ailleurs répondre aux objectifs, à l'image de marque et à la vocation de la Cité Miroir, par l'accueil ainsi que par la qualité et la variété des services qui y seront offerts. A ce titre, le Concessionnaire développera dans la note préalable les points suivants :**

- présentation de l'approche thématique des espaces concédés en relation avec la spécificité de la Cité Miroir ;
- adaptation des horaires au fonctionnement de la Cité Miroir et à la situation stratégique du lieu au cœur culturel et festif de la Ville ;
- adéquation entre les services proposés et la programmation ;
- place de l'approche culturelle dans la gestion des espaces concédés ;
- synergie avec les activités qui seront proposées à la Cité Miroir ;
- originalité des services proposés pour faire des espaces concédés un lieu original et recherché ;
- une tarification préférentielle pour le personnel du concédant et pour le concédant est exigée.

**A défaut de rencontrer ces objectifs et exigences, l'asbl Mnema se réserve le droit de déclarer l'offre concernée irrégulière.**

#### **D. DURÉE DE LA CONCESSION**

La durée de la concession est de 5 ans, prenant cours au plus tard le jour de la signature du contrat et se terminant de plein droit sans tacite reconduction après 5 ans.

L'asbl Mnema examinera à la demande du concessionnaire la pertinence de procéder à une reconduction pour une nouvelle période de 5 années.

Dans cette perspective, le concessionnaire pourra interroger l'asbl Mnema au sujet d'une éventuelle reconduction en envoyant par recommandé et accusé de réception, sa demande au plus tôt 24 mois et au plus tard 12 mois avant l'expiration de la concession.

Pour sa part, l'asbl Mnema s'engage à faire connaître au concessionnaire sa réponse par recommandé et accusé de réception, dans les 6 mois de cette demande.

#### **E. MODE DE DESIGNATION DU CONCESSIONNAIRE**

La concession sera attribuée sur base de l'offre la plus intéressante suite à l'examen et à la comparaison des offres reçues sur base des critères d'attribution définis ci-après.

L'asbl Mnema se réserve le droit (= faculté), avant la désignation du concessionnaire par le Conseil d'Administration :

- (i) d'auditionner toutes les personnes qui ont déposé une offre, dans des conditions de stricte égalité ;
- (ii) de négocier avec les concurrents les termes et conditions de leur offre.

A la suite de ces négociations, les concurrents pourront, le cas échéant, être appelés à préciser, compléter, modifier et améliorer leur offre.

A chaque étape de la procédure, l'égalité des concurrents ainsi que le secret commercial afférent aux procédés d'exécution seront préservés. Les concurrents non retenus ne seront pas indemnisés.

## **F. REDEVANCE DE LA CONCESSION (ET AUTRES CHARGES)**

La redevance mensuelle de la concession sera déterminée par le montant proposé dans l'offre retenue.

Révision du montant de la redevance mensuelle : le montant de la redevance est révisé en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, édité par le Ministère des Affaires économiques.

La révision se fait une fois par an, à la date anniversaire de la prise en cours de la concession, par application de la formule suivante :

(montant de la redevance annuelle de base)

X

(indice des prix à la consommation du mois précédant celui de la date anniversaire)

Indice des prix à la consommation du mois précédant la conclusion de la concession particulière

Le montant ainsi déterminé est arrondi à l'euro supérieur.

La redevance est payable mensuellement et anticipativement le premier de chaque mois. La première fois exceptionnellement à la date d'ouverture du lieu. La redevance mensuelle est exigible du seul fait de l'échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Pour toute somme non payée à cette échéance, l'asbl Mnema a droit à un intérêt de retard au taux légal sans mise en demeure. Au surplus, des retards répétés du paiement des redevances seront considérés comme un manquement grave justifiant la résolution de la convention aux torts du concessionnaire.

En outre, le concessionnaire paiera et supportera les charges résultant de l'exploitation et frappant les biens mis à disposition, par exemple les impôts et taxes, l'entretien, l'utilisation et la consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, ....

## **G. VISITE DES LIEUX**

**Les candidats sont tenus, préalablement au dépôt de leur offre, de prendre connaissance des lieux et installations de la concession**

**Seuls les candidats ayant manifesté leur intérêt par écrit seront invités à visiter les espaces objets de la concession.**

Cette visite est **obligatoire** ; à défaut l'offre déposée alors même que la visite des lieux n'aura pas été effectuée sera considérée comme irrégulière et écartée d'office. Au terme de cette visite, les candidats ou leurs représentants se verront remettre une attestation de visite, laquelle **sera obligatoirement jointe à leur offre**.

Les candidats seront ainsi présumés connaître parfaitement la disposition et l'accessibilité des lieux et des installations concédées, l'étendue des prestations à réaliser, les moyens à mettre en œuvre ainsi que les difficultés et sujétions raisonnablement prévisibles qui devront être surmontées pour mener le contrat à bonne fin.

Les candidats doivent examiner attentivement tous les documents de soumission. Aucune réclamation ne peut être faite par le candidat pour des aménagements qu'il n'a pas prévus suite à une négligence dans son examen. Il doit donc obtenir tous les renseignements utiles et vérifier toutes les conditions locales pouvant affecter l'exécution du contrat.

## **H. DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

La convention s'analyse en une concession de services qui s'exerce dans un immeuble classé mis à la disposition du public de manière permanente dans un but d'intérêt général. En conséquence, le concessionnaire s'engage à exercer son activité d'une manière qui n'entrave cette affectation.

Ce contrat étant une concession, la loi sur les marchés publics ne s'applique pas. Conformément à l'article 3 de la loi du 17 juin 2016 relative aux concessions, le présent contrat étant inférieur aux seuils, la loi précitée n'est pas applicable.

Il est décidé de faire application des dispositions suivantes :

- Règlement général pour la protection du travail (RGPT) ;
- Loi sur le bien-être et Code du bien-être au travail ;
- Loi du 11 février 2013 prévoyant des sanctions et des mesures à l'encontre des employeurs de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

La Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux n'est pas d'application.

Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les prescriptions du présent cahier des clauses et conditions contractuelles, la convention est soumise à toutes les dispositions légales et réglementaires applicables à son objet et notamment aux conditions des documents énoncés ci-dessous, y compris les modifications, adjonctions, suppressions intervenues ultérieurement et qui interviendraient éventuellement dans les législations et réglementations en la matière :

- Arrêté royal du 01.03.1971 relatif à la prophylaxie des maladies transmissibles ;
- Arrêté royal du 17.03.1971 relatif au contrôle médical des personnes travaillant en restauration ;
- Arrêté royal du 04.02.1977 fixant les normes acoustiques pour la musique dans les établissements publics et privés ;

- Arrêté royal du 13.06.1984 instaurant les conditions d'exercice de l'activité professionnelle de restaurateur ou de traiteur-organisateur de banquets dans les petites et moyennes entreprises du commerce et de l'artisanat ;
- Arrêté royal du 28.02.1991 concernant les établissements soumis au chapitre II de la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances ;
- Arrêté royal du 28.01.1993 relatif au contrôle de la température des produits surgelés ;
- Règlement européen 852-2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires ;
- Directive européenne 93-43 relative à l'hygiène des denrées ;
- Arrêté royal du 07.02.1997 relatif à l'hygiène générale des denrées alimentaires ;
- Arrêté royal du 14.11.2003 relatif à l'autocontrôle, à la notification obligatoire et à la traçabilité dans la chaîne alimentaire ;
- Arrêté royal du 13.12.2005 portant interdiction de fumer dans les lieux publics ;
- Arrêté royal du 22.11.2005 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires ;
- Réglementation relative au travail et à la sécurité sociale ;
- Réglementation relative aux déchets.

## **I. COMPETENCE DES TRIBUNAUX**

Pour toute contestation, même en matière de référés, il est expressément attribué une compétence exclusive aux tribunaux de Liège. Cette clause demeure valable en cas de litispendance, de connexité ou d'appel en garantie. Le droit belge est d'application à l'exclusion de toute autre.

## **II. CLAUSES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACCES ET A LA SELECTION DES CANDIDATS, A L'EXAMEN ET A LA COMPARAISON DES OFFRES**

### **DROITS D'ACCES**

#### **A. SITUATIONS ENTRAINANT L'EXCLUSION DU CANDIDAT**

Sera exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure, le candidat :

- Qui est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de concordat judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans les législations ou réglementations nationales ;
- Qui a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation, de concordat judiciaire ou de toute autre procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales ;
- Qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par un jugement ayant force de chose jugée pour tout délit affectant sa moralité professionnelle ;
- Qui, en matière professionnelle, a commis une faute grave dûment constatée par tout moyen dont l'asbl Mnema pourra se prévaloir ;

- Qui n'est pas en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale ;
- Qui n'est pas en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses impôts et taxes selon la législation belge ou celle du pays dans lequel il est établi ;
- Qui s'est rendu gravement coupable de fausses déclarations en fournissant des renseignements exigibles dans le cadre de la présente procédure.

Par le simple fait de déposer son offre, le candidat déclare sur l'honneur qu'il ne se trouve pas dans un des cas cités ci-avant.

L'asbl Mnema se réserve le droit de vérifier, sur pièces, les déclarations du candidat, à tout moment.

### **B. TRAVAIL ILLEGAL**

Est exclu de l'accès à la présente concession, à quelque stade que ce soit de la procédure, tout candidat pour lequel il est établi qu'il a occupé, en tant qu'employeur, des ressortissants de pays tiers en séjour illégal au sens de la loi du 11 février 2013 prévoyant des sanctions et des mesures à l'encontre des employeurs de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Par le simple fait de déposer son offre, le candidat déclare sur l'honneur qu'il ne se trouve pas dans le cas cité ci-avant.

L'asbl Mnema se réserve le droit de vérifier, sur pièces, les déclarations du candidat, à tout moment.

### **SELECTION QUALITATIVE**

### **C. CRITERES SUR LA BASE DESQUELS SERA APPRECIEE LA CAPACITE FINANCIERE, ECONOMIQUE ET TECHNIQUE DES CANDIDATS**

Le candidat doit démontrer, à quelque stade que ce soit de la procédure, satisfaire aux exigences minimales suivantes.

A défaut, son offre ne sera pas sélectionnée et donc non admise à la comparaison.

1. Les candidats doivent avoir une connaissance suffisante de la langue française. Par le simple fait de déposer son offre, tout candidat déclare sur l'honneur rencontrer cette exigence ;
2. Les candidats doivent fournir la **preuve** de leur inscription à la BCE **et** à une caisse d'assurance sociale en qualité d'indépendant, ou les attestations équivalentes pour les candidats non belges ;
3. La capacité financière et économique des candidats sera justifiée par une **déclaration appropriée émanant d'un établissement bancaire** certifiant la capacité financière du candidat à mener à bonne fin l'objet du contrat. L'organisme bancaire devra, **de plus**, s'engager à délivrer au candidat

une garantie financière conforme au cautionnement exigé, dans le cas où celui-ci serait désigné concessionnaire ;

4. La capacité financière et économique devra également être justifiée par **l'engagement d'une compagnie d'assurance** de couvrir par une police de responsabilité professionnelle les risques liés à l'exploitation d'un espace restauration/débit de boissons ;

5. La capacité technique des candidats est justifiée par la **preuve d'une expérience de 3 ans ou plus** dans la gestion d'un espace de restauration et débit de boissons ainsi que **la détention d'un diplôme reconnaissant l'accès à la profession.**

*Lorsque le candidat est une personne morale, la démonstration des 3 années d'expérience minimale dont question, doit être prouvée dans le chef de la personne physique disposant de l'accès à la profession.*

*L'offre déposée par une personne morale devra donc préciser l'identité de la personne disposant de l'accès à la profession, et transmettre ses qualifications et/ou son expérience en matière de restauration ainsi que le cas échéant, l'identité des associés en précisant leur qualification et le rôle qu'ils joueront dans la gestion de cette concession. Elle devra être accompagnée d'un engagement conventionnel établissant le lien entre la personne morale concernée et le détenteur de l'accès à la profession.*

*Lorsque le détenteur de l'attestation d'accès n'est pas la personne physique qui dépose l'offre personnellement, l'offre doit également contenir un engagement conventionnel entre le candidat et le détenteur de l'accès à la profession, établissant juridiquement le lien entre ces personnes.*

*Qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, toute rupture de l'engagement conventionnel avec le détenteur de l'accès à la profession doit être notifiée par le concessionnaire à l'autorité concédante, au plus tard 15 jours après la date de cette rupture.*

*Le concessionnaire dispose alors de 15 jours pour informer l'autorité concédante de l'identité du nouveau détenteur de l'accès à la profession, avec copie de l'attestation requise, et preuve du lien conventionnel conclu entre ce détenteur et le concessionnaire.*

**Si, pour une raison justifiée, le candidat n'est pas en mesure de fournir toutes les références demandées, il est admis à prouver sa capacité, par tout autre document considéré comme approprié par l'asbl Mnema.**

## **EVALUATION ET COMPARAISON DES OFFRES**

### **D. CRITERES D'ATTRIBUTION**

Seules les offres des candidats sélectionnables seront évaluées et comparées sur base des critères d'attribution définis ci-après.

⇒ **Montant de la redevance**

**25 points**

L'offre proposant le montant le plus élevé obtient le maximum de points, soit 25. Les autres offres obtiennent un nombre de points calculé selon la formule suivante :

Montant de l'offre considérée  
\_\_\_\_\_ X 25

Montant de l'offre la plus élevée

⇒ **Une note conceptuelle décrivant comment le concessionnaire exécutera la concession (maximum 10 pages), notamment :** **75 points**

- **Organisation technique générale (5pts);**
- **Composition et compétence du personnel affecté à la gestion et à l'exploitation selon les références indiquées, tenues vestimentaires (20 pts);**
- **Offre de restauration, brasserie et cafétéria ainsi que l'adaptation de son offre aux différents moments de consommation que sont les repas de midi, repas du soir et éventuellement petit-déjeuner (25pts) ;**  
  
Proposition de menus et de cartes intégrant une projection tarifaire, etc...
- **Propositions relatives aux mécanismes de contrôle de la concession et à la collaboration envisagée avec le concédant (5pts) ;**
- **Procédures de Contrôle qualité et notamment de la chaîne du froid (5pts) ;**
- **Les conditions qui permettent d'allier qualité du service et accessibilité à tout public notamment par une politique de prix adaptés (5pts)**
- **L'implication de l'activité dans la philosophie générale du projet de la Cité Miroir (10pts)**

A ce titre, l'offre qui sera déposée devra présenter, outre l'approche culinaire et d'horeca que le candidat souhaite offrir, ce qu'il compte mettre en œuvre pour que l'espace qui lui sera confié soit une prolongation de la démarche culturelle, éducative et sociétale de projet de l'asbl Mnema (lien entre culture et gastronomie, éventuel programme culturel, interaction entre la programmation et le service proposé).

**E. ETABLISSEMENT DE L'OFFRE**

L'offre, par son contenu et les documents y annexés, doit permettre à l'autorité concédante de vérifier le respect des critères d'accès, de sélection qualitative, et d'opérer ensuite une comparaison objective des offres sélectionnées, au regard des critères d'attribution du marché.

Les renseignements suivants seront obligatoirement mentionnés dans l'offre :

- les noms, prénoms, qualité ou profession, nationalité et domicile du soumissionnaire ou, lorsque celui-ci est une société, ses raison sociale ou dénomination, forme juridique, nationalité et siège social ;
- le numéro d'immatriculation complet du soumissionnaire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (pour les soumissionnaires belges) ;
- le numéro d'immatriculation ou d'identification complet du soumissionnaire, auprès d'un organisme équivalent dans son État d'origine (organisme public) ;
- la qualité de la ou des personnes, selon le cas, qui signe(nt) l'offre ;
- la date à laquelle la personne ou les personnes, selon le cas, a/ont signé l'offre ;
- la signature de la ou des personnes, selon le cas, ayant mandat pour signer l'offre. Les offres déposées par des mandataires indiquent clairement le ou les mandants au nom desquels ils agissent. Les mandataires joignent à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ces pouvoirs ou une copie attestant de la conformité de leur procuration à l'original. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro des annexes au Moniteur belge qui a publié leurs pouvoirs ;
- si le soumissionnaire ne dispose pas de la personnalité juridique, étant un rassemblement de fait de plusieurs personnes morales ou physiques, l'offre sera signée par chacun d'entre eux. Les participants seront alors solidairement liés et tenus de désigner le participant qui représentera l' « association de fait » vis-à-vis de l'autorité concédante ;

A défaut, l'asbl Mnema se réserve le droit de déclarer l'offre irrégulière.

\*\*\*

Les candidats ne peuvent présenter **qu'une seule offre**. Les solutions alternatives ou les variantes sont interdites.

Leur offre sera obligatoirement établie en **trois exemplaires** (1 original et deux copies) **Les offres doivent être datées et signées.**

L'offre et les annexes jointes sont rédigées **en français**.

Toute offre et annexe rédigée dans une autre langue que le français, est considérée comme nulle et sera donc considérée comme inexistante.

\*\*\*

Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire renonce automatiquement à ses conditions générales ou particulières de vente, même si celles-ci sont mentionnées dans l'une ou l'autre annexe à son offre.

Le candidat qui remet une offre reconnaît :

- avoir reçu toute l'information utile pour comprendre l'ampleur de la concession ;
- s'être rendu compte de toutes les particularités relatives à la concession ;
- avoir calculé le montant de la redevance en tenant compte de cette connaissance de la concession et des moyens à mettre en œuvre pour en assurer la parfaite exécution.

Si un candidat découvre dans le présent document et l'annexe, des erreurs ou des omissions telles qu'elles rendent impossible l'établissement de son offre ou inopérante la comparaison des offres, il les signale par écrit à l'asbl Mnema avant la date limite de dépôt des offres.

L'asbl Mnema apprécie si l'importance des erreurs ou omissions relevées justifie la remise de la date ultime du dépôt des offres à une date ultérieure.

## **F. DOCUMENTS A JOINDRE A L'OFFRE**

Doivent être joints à l'offre les documents suivants :

- la note préalable conformément au point I.C ;
- les statuts du candidat s'il s'agit d'une société ;
- l'attestation de visite des lieux délivrée par l'asbl Mnema ;
- la preuve de l'inscription à la BCE et à une caisse d'assurance sociale en qualité d'indépendant ;
- l'engagement d'une compagnie d'assurance conformément au point II.C. ;
- l'engagement d'un organisme bancaire ou financier conforme au point II.C ;
- la preuve d'une expérience de 3 ans ou plus dans la gestion d'un espace de restauration et débit de boissons ainsi que la détention d'un diplôme reconnaissant l'accès à la profession ;
- une note détaillée comportant tous les éléments permettant à l'asbl Mnema d'apprécier la valeur intrinsèque de l'offre sur la base d'éléments objectifs et conformément aux critères d'attribution des offres mentionnés à l'article II.D.

## **G. PRESENTATION ET RECEPTION DES OFFRES**

Les candidats sont tenus de prendre toutes les dispositions nécessaires pour garantir la confidentialité de leur offre qui sera placée sous double enveloppe fermée.

L'enveloppe EXTERIEURE portera, outre l'adresse ci-dessous mentionnée, la suscription « offre pour la concession d'un espace restaurant-Brasserie au sein de la Cité Miroir ». L'enveloppe INTERIEURE, définitivement scellée, portera uniquement la mention « Offre pour la concession d'un espace restaurant-Brasserie au sein de la Cité Miroir ».

Les offres devront être réceptionnées par l'asbl Mnema avant la date ultime fixée pour la remise de celles-ci. Il s'agit d'un délai de rigueur, à respecter sous peine d'irrecevabilité de leur offre.

Une offre arrivée tardivement n'est prise en considération qu'à la condition qu'elle ait été déposée à la poste sous pli recommandé au plus tard le quatrième jour de calendrier précédant la date ultime pour la réception des offres.

Les offres seront envoyées par recommandé ou remises contre récépissé à l'adresse suivante : Mnema asbl, bd de la Sauvenière, 33-35 à 4000 Liège

#### **H. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES**

Les candidats restent engagés par leur offre telle qu'elle a été éventuellement rectifiée par l'asbl Mnema pendant un délai de 120 jours calendrier prenant cours le lendemain de la date ultime des réception des offres par l'asbl Mnema.

Si le choix du concessionnaire n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai, les candidats auront la possibilité de reconsidérer leur offre.

### **III. CLAUSES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'EXECUTION DE LA CONCESSION**

#### **A. CAUTIONNEMENT**

##### ➤ Montant du cautionnement

Il est fixé forfaitairement à l'équivalent du total des redevances sur 3 mois, telle qu'elle sera approuvée dans la convention de concession.

Le cautionnement est constitué à titre de garantie pour l'asbl Mnema en cas de carence ou de défaillance dans l'exécution de la convention.

##### ➤ Nature du cautionnement

Le cautionnement sera constitué sous la forme d'une garantie bancaire appelable à première demande par l'asbl Mnema.

##### ➤ Constitution du cautionnement et justification de cette constitution

Dans les trente jours de calendrier qui suivent le jour de la signature de la convention, le concessionnaire fera parvenir à l'asbl Mnema le document attestant que cette formalité a bien été effectuée.

##### ➤ Droits de l'asbl Mnema sur le cautionnement

Le cautionnement répond aussi des obligations du concessionnaire jusqu'à complète exécution de la convention.

Le cautionnement constitué sert de garantie en cas de fin anticipée du contrat par l'asbl Mnema, aux torts du concessionnaire défaillant. Dans cette hypothèse, le cautionnement est acquis de plein droit à l'asbl Mnema à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de toute réparation complémentaire.

➤ Libération du cautionnement

Le cautionnement sera libéré à l'expiration de la concession, après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du concessionnaire ait été constatée par le concédant, déduction faite de ce qui serait encore dû par le concessionnaire au concédant à un titre quelconque.

Le concessionnaire introduit la demande de libération du cautionnement auprès de l'asbl Mnema.

## **B. OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

➤ Exploitation de l'espace restaurant-brasserie

- Jours et heures d'ouverture – accessibilité

Le concessionnaire devra assurer une activité permanente au minimum pendant les heures d'ouverture du lieu et lors des manifestations organisées par l'asbl Mnema en dehors de ces horaires.

Le concessionnaire est libre d'ouvrir les espaces concédés en dehors des heures d'ouverture du lieu. (selon des modalités convenues entre ce dernier et l'asbl Mnema).

Par ailleurs, il est entendu que les espaces concédés doivent être gérés en bonne intelligence avec l'asbl Mnema, dans un souci de bonne coordination des activités. En effet, le concessionnaire assumera la gestion de tous les services nécessaires au bon fonctionnement de ces espaces de restauration et débit de boissons dans le cadre de certaines manifestations qui seraient organisées au sein de La Cité Miroir.

- Autre exploitation

Le concessionnaire ne peut, dans les lieux de la concession, exercer aucune activité, lucrative ou non, étrangère à celles stipulées dans la convention de concession. Il est formellement interdit au concessionnaire de louer les locaux faisant l'objet de la concession.

- Sous-traitance

Le concessionnaire a l'obligation d'exécuter personnellement la concession, dans les conditions ici définies. Avec l'accord de l'asbl Mnema, il pourra sous-traiter certaines prestations sous son entière responsabilité et en restant tenu solidairement et de manière indivise, et dans la mesure où les sous-traitants se conforment à toutes les obligations imposées par le présent document.

➤ Débit restauration

Le concessionnaire devra être à même de fournir de manière journalière à la clientèle les différents types de services suivants : le déjeuner, le dîner et éventuellement le petit-déjeuner.

➤ Qualité du service

En tant que professionnel de la restauration, le concessionnaire apportera le plus grand soin à la qualité de l'approvisionnement, de la préparation et de la distribution des aliments et boissons. La qualité portera notamment tant sur le plan culinaire, gustatif, diététique, nutritionnel que sur le plan de l'hygiène et des règles sanitaires et bactériologiques. A cette fin, il s'engage à se soumettre à tout contrôle d'hygiène.

Le concessionnaire veillera tout particulièrement au respect strict des règles de sécurité alimentaire imposées par l'A.F.S.C.A.

Le concessionnaire s'engage également à veiller particulièrement :

- à l'hygiène du personnel, par des consignes adéquates et une tenue soignées ;
- à la propreté des locaux, du mobilier, du matériel d'exploitation et de la vaisselle ;
- à l'utilisation de produits de nettoyage adéquats et ne présentant aucune toxicité.

➤ Frais d'exploitation, charges et entretien des espaces concédés

Le concessionnaire s'engage à gérer en bon père de famille, l'ensemble des moyens mis à sa disposition.

Pendant toute la durée de la concession, le concessionnaire supportera l'ensemble des charges liées à la concession, notamment les fournitures de consommations diverses (eau, électricité, etc.), téléphone, l'ensemble des frais administratifs liés à l'exploitation tels que assurances, le paiement des droits à la sabam, ...

Le concessionnaire est tenu d'entretenir parfaitement et quotidiennement les locaux et le matériel utilisé par lui.

Le concessionnaire conservera les installations en bon état d'entretien et de réparation. Le nettoyage et l'entretien des infrastructures données en concession sont à charge du concessionnaire.

Les lieux seront occupés en bon père de famille et ne peuvent être rendus accessibles au public que dans un état de propreté impeccable. Ces lieux doivent être propres et bien rangés selon les règles d'hygiène et de salubrité.

Le concessionnaire fournira, fera installer et entretiendra à ses frais dans les locaux concédés, les accessoires, casseroles, plateaux, vaisselles, linge de cuisine, serviettes en papier, sacs poubelles, ... nécessaires pour assurer une exploitation aussi soignée que possible et répondre aux besoins de la clientèle.

Le concessionnaire doit, en tout temps au cours de l'exploitation de la concession, maintenir l'équipement en parfait état de fonctionnement. Par conséquent, il entretiendra parfaitement, réparera et remplacera à ses frais le matériel quel qu'il soit.

Tout dommage ou dégradation occasionnés par le fait du concessionnaire aux constructions et aménagements préexistants (tels que décrits dans l'état des lieux) sont à charge exclusive du concessionnaire.

Le concessionnaire sera seul responsable de la gestion financière de l'espace restauration/débit de boissons, tant vis-à-vis de ses fournisseurs que de son personnel.

➤ Mobiliers, matériel d'exploitation

L'asbl Mnema met à disposition du concessionnaire le mobilier et le matériel d'exploitation. Un inventaire précisant l'état des biens sera établi contradictoirement avant l'entrée en jouissance des biens et espaces concédés.

La jouissance du mobilier et du matériel d'exploitation est réservée exclusivement au concessionnaire et ne peut en aucun cas être sous-concédée ou louée.

Le mobilier et le matériel nécessaires à l'exploitation non repris dans l'inventaire seront pris en charge par le concessionnaire et demeureront sa pleine propriété.

➤ Personnel

Le concessionnaire recrute et rémunère le personnel nécessaire à l'exercice de son activité sous sa seule responsabilité. Le concessionnaire veillera à employer, en nombre suffisant, un personnel présentant toutes les garanties et de payer leurs salaires et autres avantages. Il s'engage à respecter les textes légaux et réglementaires en matière de législation du travail, sécurité sociale et législation fiscale.

➤ Régime fiscal

Toutes taxes et impositions quelconques, relatives à la concession, sont à charge du concessionnaire, quelle que soit la personne au nom de laquelle ces taxes ou impositions sont enrôlées.

➤ Modification des lieux concédés

Le concessionnaire ne peut faire aucune modification des lieux, espaces et matériels objet de la présente concession sans le consentement préalable écrit de l'asbl Mnema étant stipulé que les dépenses résultant de ces modifications sont à charge du concessionnaire.

### **C. OBLIGATIONS DU CONCEDANT**

Le concédant assure au concessionnaire la jouissance paisible des lieux, dans les limites de la convention sans préjudice de la possibilité d'y mettre fin dans le respect des clauses de celles-ci.

L'asbl Mnema s'engage à mettre en œuvre tous les moyens concourant à la bonne exploitation de l'espace dédié à la restauration et débit de boissons par le concessionnaire.

Le concessionnaire n'est aucunement rémunéré par l'asbl Mnema et supporte seul le risque d'exploitation.

L'asbl Mnema décline toute responsabilité généralement quelconque quant aux accidents qui pourraient survenir au cours de l'exploitation.

#### **D. CARACTERE INCESSIBLE DE LA CONCESSION**

Le concessionnaire est tenu d'assumer personnellement toutes les obligations découlant de la présente convention et des dispositions conventionnelles générales.

Le concessionnaire ne peut céder ses droits dans le présent contrat, ni louer les lieux qui font l'objet des présentes, en tout ou en partie, pendant la durée du présent contrat, sauf consentement préalable, exprès et écrit de l'asbl Mnema.

Il ne pourra avoir recours à des sous-traitants que pour certaines de ses prestations et avec l'accord de l'asbl Mnema et en restant tenu solidairement et de manière indivise, l'asbl Mnema ne reconnaissant aucun lien contractuel avec le sous-traitant.

#### **E. PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES EXCLUES**

Il est interdit au concessionnaire de confier tout ou partie de ses engagements à un sous-traitant qui se trouve dans un des cas d'exclusion énumérés au présent cahier.

Il est en outre interdit au concessionnaire de faire participer une telle personne à la conduite ou à la surveillance de tout ou partie du contrat.

#### **F. MODALITES DE PAIEMENT PAR LE CONCESSIONNAIRE DE LA REDEVANCE – INTERETS MORATOIRES**

Le montant de la redevance mensuelle devra être payé la première fois au compte de l'asbl MNEMA le jour de l'ouverture décidé par les deux parties. La première redevance sera calculée au prorata du nombre de jours réellement occupés.

Ensuite, le montant de la redevance mensuelle sera payé, par le concessionnaire, pour le premier jour ouvrable de chaque mois.

En cas de non-paiement de la redevance mensuelle dans les délais fixés, l'asbl Mnema a droit à un intérêt de retard au taux légal, sans mise en demeure préalable.

#### **G. CONSTATATION DE L'INEXECUTION**

Tous les manquements aux clauses du contrat, y compris la non-observation des directives de l'asbl Mnema, sont constatés par un procès-verbal de carence dont une copie est transmise immédiatement au concessionnaire.

Le concessionnaire est tenu de remédier au(x) manquement(s) immédiatement. Il peut faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée à la Poste adressée à l'asbl Mnema dans les 15 jours de calendrier à dater de l'envoi du procès-verbal. Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

## **H. PENALITES**

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ou de la fin anticipée de la convention par l'asbl Mnema, une pénalité pour chaque journée pendant laquelle le manquement subsistera pourra être appliquée par l'asbl Mnema avec effet à dater du lendemain de la constatation. Cette pénalité est fixée à 150 EUR par jour pour tout manquement.

## **I. FIN ANTICIPEE DU CONTRAT PAR L'ASBL MNEMA**

A/ Le Conseil d'Administration de l'asbl Mnema pourra anticipativement mettre fin du contrat, aux torts et griefs du concessionnaire, sans indemnisation et sans préjudice de tout recours que peut prétendre l'asbl Mnema contre le concessionnaire, dans les cas suivants :

- En cas de constat par l'asbl Mnema, à tout moment, du non-respect des exigences de sélection qualitative (accès et critères de capacité) ;
- Défaut de cautionnement par le concessionnaire ;
- Faillite du concessionnaire ;
- Cession de la concession, location ou mise à disposition à des tiers ;
- En cas de manquement grave du concessionnaire à ses obligations contractuelles, si la notification d'un procès-verbal de carence est restée sans effet après un délai de 15 jours calendrier imparti au concessionnaire défaillant pour faire valoir ses moyens de défense.

Dans ces hypothèses, la totalité du cautionnement est acquise de plein droit à l'asbl Mnema, à titre de dommages et intérêts forfaitaires (sans préjudice du droit pour l'asbl Mnema de faire valoir son préjudice réel).

La décision de l'asbl Mnema de rompre le contrat est notifiée au concessionnaire défaillant par lettre recommandée à la Poste. A partir de cette notification, le concessionnaire défaillant ne peut plus intervenir dans l'exécution du contrat.

B/ L'asbl Mnema se réserve le droit, moyennant information préalable et par lettre recommandée au concessionnaire, de retirer la concession à tout moment pour des raisons de manquements répétés de la part du concessionnaire.

Dans cette hypothèse, la totalité du cautionnement est acquise de plein droit à l'asbl Mnema, à titre de dommages et intérêts forfaitaires (sans préjudice du droit pour l'asbl Mnema de faire valoir son préjudice réel).

## **J. RESILIATION DU CONTRAT PAR LE CONCESSIONNAIRE AVANT L'ECHEANCE CONTRACTUELLE**

Le concessionnaire ne peut mettre fin prématurément au contrat que moyennant un préavis d'au moins dix-huit mois à adresser par lettre recommandée à l'asbl Mnema.

## **K. RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

### ➤ Responsabilité

Le concessionnaire sera seul responsable de la gestion financière de l'espace restauration et débit de boissons, tant vis-à-vis de ses fournisseurs que de son personnel.

Le concessionnaire sera tenu de respecter les règles de sécurité, bonne tenue et ordre appliquées dans l'ensemble de la Cité Miroir. Le concessionnaire doit veiller à ce que toutes les normes de sécurité relatives au bâtiment soient scrupuleusement respectées.

Le concessionnaire se conformera strictement à toutes les prescriptions légales réglementaires et administratives imposées en matière de tenue de débits de boissons et imposées de manière générale aux commerçants et travailleurs indépendants (arrêtés royaux du 4 décembre 1995 et du 7 février 1997). Il sera tenu personnellement responsable de toutes contraventions dont il aurait à subir les conséquences sans que l'asbl Mnema ne puisse être inquiétée à ce sujet ni tenue pour civilement responsable.

Le concessionnaire s'engage à garantir toute la responsabilité découlant de son activité, notamment en ce qui concerne le respect des réglementations applicables aux restaurants et débits de boissons en matière de sécurité et d'hygiène, de conditions de travail, de répression de l'ivresse publique, de protection de la jeunesse et des mœurs, ainsi que le paiement des taxes et redevances, telles que TVA et droits d'accises.

### ➤ Assurances

Le concessionnaire s'engage à souscrire à ses frais une ou plusieurs polices d'assurance couvrant à tous égards et dans une mesure suffisante, sa responsabilité et celle de ses sous-traitants éventuels, aussi bien pendant qu'après la réalisation des prestations.

Le concessionnaire devra, dans les 15 jours de la notification de signature de la convention, présenter les documents établissant qu'il a contracté les assurances suivantes :

- Assurance Responsabilité civile/ Exploitation ;
- Assurance Incendie/Dégâts des eaux ;
- Assurance Accident du travail ;

Il devra en outre apporter la preuve que les primes d'assurances ont été payées. Il fera acter dans ses polices que toute résiliation, suspension, annulation ou modification pour quelque cause que ce soit, sera notifiée par la compagnie d'assurances à l'asbl Mnema par lettre recommandée, quinze jours avant sa prise d'effet.

\* \* \*

Annexe :

Photos des espaces mis à disposition





